

# Analisis Tingkat Kesiapan Pemerintah Daerah dalam Pengambilalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan (PBB-P2)

(Studi Kasus Pada Pemerintah Kota Pekanbaru)

Hesty Wulandari<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Ekonomi dan Ilmu Sosial, UIN Sultan Syarif Kasim Riau, Jln HR Subrantas, KM 15, Simpang Baru, Tampan, Pekanbaru 28293

## ARTICLE INFO

### Key words:

Pemerintah Daerah, Pekanbaru, PBB P2, Pajak Daerah.

## ABSTRACT

*This research is intended to know the level of preparedness of Local Government of Pekanbaru City in taking over the authority of management of Property Tax in Urban and Rural Area from central government. Readiness indicators are measured by local regulations, human resources, equipment, financing and cooperation with others. This research uses qualitative method where all data collected by observation and interview with official in Dispenda Office Pekanbaru City. The results showed that the Pekanbaru city government has been quite ready to take over the authority. It shows that almost all the needs that exist and two unmet needs are in the process.*

## ABSTRAK

*Penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui tingkat kesiapan Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru dalam pengambilalihan kewenangan pengelolaan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan dari pemerintah pusat. Indikator kesiapannya diukur dari peraturan daerah, sumber daya manusia, peralatan, pendanaan serta kerjasama dengan pihak lain. Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dimana semua data dikumpulkan dengan observasi dan wawancara dengan pejabat berwenang di Kantor Dispenda Kota Pekanbaru. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Pemda Kota Pekanbaru telah cukup siap untuk mengambil alih kewenangan ini terbukti dengan hampir terpenuhinya semua kebutuhan yang ada dan dua kebutuhan yang belum terpenuhi sedang berada dalam proses pengerjaan.*

## 1. PENDAHULUAN

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (UU PDRD) serta Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri No. 213/PMK.07/2010 Nomor 58 Tahun 2010 Tentang Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan, maka Kewenangan pemungutan atas Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2) dan Bea Perolehan atas Hak Tanah dan Bangunan (BPHTB) dialihkan dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama (KPP Pratama) ke Dinas Pendapatan Daerah (Dispenda) kabupaten dan kota. Oleh karena itu, maka masing-masing Dispenda dituntut untuk dapat menggantikan pekerjaan yang selama ini dipegang

oleh KPP Pratama serta melakukan pelayanan yang sesuai dengan standar pelayanan yang berlaku selama ini di instansi tersebut.

Perpindahan kewenangan atas pengelolaan dan pemungutan atas PBB-P2 tentu saja bukan hal yang mudah. Sebelum UU No. 28 tahun 2009 dikeluarkan, PBB menjadi bagian dari pajak pusat; yaitu yang kewenangan pemungutannya berada di tangan pemerintah pusat melalui Kementerian Keuangan ([www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)). PBB sendiri merupakan pajak yang dipungut atas kepemilikan, penguasaan dan pemanfaatan bumi dan bangunan untuk wilayah Indonesia yang sangat luas. Yang dimaksud dengan bumi dalam hal ini adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada di bawahnya yang meliputi tanah dan perairan pedalaman

\* [hesty.wulandari@gmail.com](mailto:hesty.wulandari@gmail.com)

serta laut wilayah Indonesia. Sementara itu yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi teknis yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan yang meliputi kilang, pipa, galangan kapal, dermaga, pagar mewah, kolam renang, jalan tol, dan jalan lingkungan (Mardiasmo;2011). Oleh sebab itu, perpindahan sebagian dari pengelolaannya selain berpotensi meningkatkan penerimaan pendapatan bagi daerah yang bersangkutan juga berpotensi untuk menurunkan pendapatan daerah yang bersangkutan hal ini disebabkan karena pada saat PBB masih berstatus pajak pusat, tidak semua penerimaan atas PBB tersebut menjadi hak pemerintah pusat, sebagian besar malah dikembalikan kepada daerah kabupaten/kota sehingga pada mulanya pemerintah daerah tinggal menerima dana bagi hasilnya dari pemerintah pusat tanpa perlu bersusah payah mengeluarkan biaya untuk melakukan pemungutan atas pajak tersebut (Juliari:2012). Hal ini ditegaskan pemerintah melalui UU Nomor 12 Tahun 1994 yang merupakan perubahan atas UU Nomor 12 Tahun 1985 tentang Pajak Bumi dan Bangunan dan UU Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan UU Nomor 20 Tahun 2000.

Menurut Supriyanto (2012), terdapat beberapa alasan mengapa pemerintah pusat ingin memindahkan kewenangan pemungutan PBB ini kepada pemerintah daerah, yaitu : a.) Mayoritas Negara maju menyerahkan urusan Pajak Properti (jika di Indonesia adalah PBB) menjadi urusan pemerintah daerah b.) Migas (minyak dan gas bumi) sudah tidak bisa lagi diandalkan sebagai sumber pendapatan bagi Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), mengingat Indonesia tidak lagi menjadi Negara pengeksport minyak bumi, sebaliknya kini sebagai Negara yang mengimpor minyak bumi. Akibatnya, sumber pendapatan bagi APBN bergeser dari penerimaan migas kepada penerimaan pajak. Dengan demikian, pajak menempati posisi strategis dalam APBN c.) Reformasi birokrasi di tubuh Direktorat Jenderal Pajak (Ditjen Pajak) telah berhasil membentuk Kantor Pelayanan Pajak (KPP) Pratama yang merupakan peleburan dari KPP, Kantor Pelayanan PBB (KP PBB), Kantor Pemeriksaan dan Penyidikan Pajak. Jika diamati, keberadaan PBB dengan sejumlah permasalahan dan tidak diimbangi dengan jumlah penerimaannya, memang bisa dirasakan mengganggu konsentrasi Ditjen Pajak sebagai tulang punggung pemenuhan APBN, sehingga pembentukan KPP Pratama ini merupakan cara cerdas membuat biaya pemungutan PBB menjadi lebih efisien.

Seperti yang telah dijelaskan sebelumnya, bahwa perpindahan wewenang pengelolaan PBB hanya terbatas pada PBB sektor Perdesaan dan Perkotaan saja (PBB P2) serta pada BPHTB. PBB P2 ini meliputi kawasan pertanian, perumahan, perkantoran, pertokoan, industri serta objek khusus perkotaan kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan dan pertambangan Menurut Darwin (2012), terdapat beberapa alasan mengapa hanya pengelolaan PBB P2 dan BPHTB saja yang diserahkan oleh pemerintah pusat pemerintah daerah, yaitu : 1. Objek PBB P2 dan BPHTB tersebut lokasinya berada di suatu daerah kabupaten/kota, dan aparat pemerintah daerah jelas lebih mengetahui dan lebih memahami karakteristik dari objek dan subjeknya sehingga kecil kemungkinan wajib pajak dapat menghindari dari kewajiban perpajakannya; 2. Lokasi objek PBB sektor Perkebunan, Perhutanan, dan Pertambangan dapat bersifat lintas batas kabupaten dalam arti objek tersebut kemungkinan besar berada di dalam lebih dari satu kabupaten sehingga perlu koordinasi yang lebih insentif dalam menentukan NJOP perbatasan antar kabupaten yang bersangkutan. 3. Objek PBB P2 terdiri dari berjuta-juta objek yang tersebar diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan berbagai permasalahan yang cukup menyita perhatian pengelola PBB P2 tersebut, dengan kata lain pemerintah pusat ingin lebih berkonsentrasi dalam pemenuhan target penerimaan pajak pusat tanpa dibebani hal-hal yang mungkin sepele yang ditimbulkan oleh PBB P2.

Perpindahan pengelolaan ini tentu saja tidak akan menjadi mudah. Juliari (2012) menyebutkan bahwa sewaktu dikelola oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Kabupaten/Kota menerima bagian penerimaan sebesar 64,8% murni dari penerimaan PBB P2 yang dihasilkan oleh daerahnya serta masih menerima insentif dan bagi hasil dari 10% penerimaan PBB P2 bagian Pemerintah Pusat. Namun setelah didaerahkan, maka kabupaten/kota akan menerima seluruh atau 100% dari PBB P2 yang dihasilkannya, sehingga tidak ada lagi bagi hasil dan insentif sehingga mungkin akan menurunkan semangat pemerintah daerah dalam melakukan pengelolaan PBB ini. Selain itu, pemberlakuan peraturan dan undang-undang tentang perpindahan pemungutan ini tentu saja membutuhkan rangkaian persiapan yang cukup banyak. Persiapan dimulai dengan membuat Peraturan daerah dan peraturan di bawahnya, penyiapan sumber daya manusia, peralatan, dan sebagainya. Tidak cukup hanya itu saja, proses bisnis PBB yang cukup panjang membutuhkan banyak pembelajaran serta

sumber daya manusia yang memadai dan harus didukung oleh peraturan-peraturan daerah yang mendukung pelaksanaan pemungutan PBB P2.

Dari berbagai sumber informasi, diketahui bahwa beberapa daerah di Indonesia mengaku telah siap untuk mengambil alih pemungutan atas PBB P2 ini. Di Jawa Timur, terdapat kota Malang yang per Januari 2013 telah siap untuk melakukan pengelolaan PBB P2, diikuti oleh target berikutnya, yaitu; Kota Kediri, Kabupaten Kediri, Kota Batu, Kota Pasuruan, Kabupaten Pasuruan, Kota Probolinggo, Kabupaten Jember, Kabupaten Banyuwangi (<http://mediacenter.malangkota.go.id>) sedangkan daerah lainnya antara lain Cimahi (Pikiran Rakyat:2011), Batam ([www.batamtoday.com](http://www.batamtoday.com); 2012) serta kabupaten Binjai ([harianandalas.com](http://harianandalas.com): 2012), juga telah mempersiapkan hal-hal yang dibutuhkan terkait pengelolaan PBB sebagai pajak daerah. Namun demikian, tidak sedikit pula daerah yang menyatakan ketidaksiapannya dalam pengambilalihan wewenang tersebut; seperti Pontianak ([www.equator-news.com](http://www.equator-news.com); 2012) yang terkendala masalah sumberdaya manusia, atau kabupaten lain selain Kolaka di Sulawesi Tenggara yang belum mengeluarkan peraturan daerah yang mendukung ([www.antasultra.com](http://www.antasultra.com); 2013).

Di Provinsi Riau sendiri telah terdapat beberapa kondisi terkait kesiapan Dispenda dalam pengambilalihan PBB ini. Kabupaten Indragiri Hulu misalnya mengaku telah siap ([www.inhusatu.com](http://www.inhusatu.com):2012) sementara Kabupaten Bengkalis telah mengadakan pelatihan bagi para pegawai (<http://riaouke.com>;2011). Namun sebaliknya menurut [riaubisnis.com](http://riaubisnis.com) (2011), banyak daerah di wilayah kerja Direktorat Jenderal Pajak Riau-Kepri, hingga akhir tahun 2010, belum membuka rekening untuk menampung setoran pajak dari wajib pajak.

Untuk bisa menerima pelimpahan wewenang pemungutan dan pengelolaan BPHTB dan PBB P2 sebagai pajak daerah, menurut PP 58/2010, Pemerintah daerah harus menyiapkan hal-hal berikut: 1. Peraturan Daerah; 2. Struktur Organisasi, Standar Operasional Prosedur (SOP), dan Tata Kerja; 3. Sumber Daya Manusia; 4. Kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak, Perbankan, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah; 5. Sarana dan Prasarana, yang sesuai dengan batas waktu berdasarkan UU Nomor 28 Tahun 2009, baru akan berakhir pada 31 Desember 2013. Mengingat jangka waktu persiapan yang masih cukup lama, ada kemungkinan banyak daerah yang masih berada dalam tahapan persiapan atau bahkan belum

mempersiapkan dengan maksimal mengingat banyaknya persiapan yang perlu dilakukan. Menurut Darwin (2012), Untuk melakukan pendaerahan PBB P2 diperlukan persiapan yang matang yang meliputi 1.) Peralatan; yang terdiri dari perangkat lunak dan perangkat keras, 2.) Peraturan; yang meliputi peraturan daerah yang berkenaan dengan pelaksanaan pekerjaan PBB P2 dan BPHTB, 3.) Pembiayaan; yang meliputi pendataan dan penilaian objek dan subjek PBB P2, pengadaan barang peralatan, honorarium petugas, pelatihan SDM, biaya administrasi, pencetakan data keluar, dan lain-lain, 4.) Personil, pemerintah daerah harus menyiapkan personil yang bertugas sebagai pendata atau surveyor, penilai (valuer), *operator console* dan *operator data entry*, administrasi pemungutan, pemungut, penagih/juru sita, pendistribusi SPPT, dan lain-lain.

Mengingat sebagian kabupaten dan kota telah melakukan banyak persiapan sementara sebagian lainnya bahkan belum melakukan persiapan apapun, maka yang serupa sangat mungkin terjadi di Kota Pekanbaru. Sebagai ibukota dari salah satu provinsi terkaya di Indonesia, Pekanbaru seharusnya menjadi tolak ukur persiapan pengambilalihan pengelolaan PBB P2 bagi kabupaten/kota yang berada di Provinsi Riau. Oleh karena itu, dengan berbagai tingkat kesiapan yang berbeda-beda dan latar belakang yang telah disebutkan diatas, maka penulis ingin mengetahui bagaimana tingkat kesiapan pemerintah daerah di Kota Pekanbaru dalam mengambil alih kewenangan pengelolaan PBB P2.

Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi bagi pihak-pihak yang berkepentingan terutama dalam hal ini pemerintah daerah berupa evaluasi atas persiapan yang telah dilakukan atas pengambilalihan kewenangan pengelolaan PBB P2 serta sebagai sumber informasi dari kesiapan Pemerintah Kota Pekanbaru atas pengambilalihan kewenangan pengelolaan PBB P2.

## 2. RERANGKA TEORI Pajak Bumi dan Bangunan

Menurut UU No. 28 tahun 2009 Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan adalah pajak atas bumi/atau bangunan yang dimiliki, dikuasai, dan/atau dimanfaatkan oleh orang pribadi atau badan, kecuali kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan.

1. Yang menjadi subjek dalam PBB adalah orang-orang yang memiliki atau menguasai hak atas bangunan serta memperoleh manfaat darinya.

2. Subjek pajak dalam waktu lama berada di luar wilayah letak objek pajak, sedang untuk merawat objek tersebut dikuasakan kepada orang/badan yang diberi kuasa dapat ditunjuk sebagai Wajib Pajak.
3. Sedangkan yang menjadi objek dari PBB itu sendiri adalah bumi dan bangunan. Yang dimaksudkan dengan istilah bumi dalam PBB adalah permukaan bumi dan tubuh bumi yang ada dibawahnya sedangkan yang dimaksud dengan istilah bangunan dalam pajak ini adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan. Suatu objek pajak yang masih dalam sengketa pemilikan di pengadilan, maka orang/badan yang memanfaatkan/menggunakan objek pajak tersebut ditetapkan sebagai wajib pajak.

Yang dimaksud dengan bangunan dalam definisi PBB meliputi :

1. Jalan lingkungan; meliputi satu kesatuan kompleks bangunan
2. Jalan tol
3. Kolam renang
4. Pagar mewah
5. Fasilitas olahraga
6. Galangan kapal
7. Dermaga
8. Taman mewah
9. Kilang minyak, air dan gas
10. Pipa minyak
11. Fasilitas lain yang memberikan manfaat

Adapun bumi dan bangunan yang tidak termasuk kedalam objek pajak PBB adalah :

1. Digunakan semata-mata untuk melayani kepentingan umum dibidang ibadah, sosial, kesehatan, pendidikan dan kebudayaan nasional yang tidak dimaksudkan memperoleh keuntungan, seperti pesantren, mesjid, gereja, tanah wakaf, rumah sakit umum, sekolah atau madrasah, panti asuhan, candi,dll;
2. Digunakan untuk kuburan, peninggalan purbakala atau sejenis dengan itu seperti museum;
3. Merupakan hutan lindung, suaka alam, hutan wisata, taman nasional, tanah pengembalaan yang dikuasai oleh desa, dan tanah Negara yang belum dibebani suatu hak;
4. Digunakan oleh pihak perwakilan diplomatic, konsulat berdasarkan asas perlakuan tumbal balik secara pasif;

5. Digunakan oleh badan/perwakilan organisasi internasional yang ditentukan oleh Menkeu;

#### **Persiapan Pengalihan Pengelolaan PBB P2 Kepada Pemerintah Daerah**

Menurut PP 58/2010, dalam proses pengambilalihan pengelolaan PBB P2 ini, Pemerintah Daerah harus menyiapkan hal-hal berikut :

1. Peraturan Daerah;
2. Struktur Organisasi, Standar Operasional Prosedur (SOP), dan Tata Kerja;
3. Sumber Daya Manusia;
4. Kerjasama dengan pihak terkait, antara lain, Kantor Pelayanan Pajak, Perbankan, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, dan Notaris/Pejabat Akta Tanah;
5. Sarana Prasarana.

Menurut Darwin (2012), persiapan yang dibutuhkan oleh Pemerintah Daerah adalah sebagai berikut:

1. Peralatan; meliputi perangkat lunak dan perangkat keras. Perangkat lunak merupakan 16 sistem aplikasi yang selama ini telah dioperasikan oleh Direktorat Jenderal Pajak dalam mengelola PBB yang terdiri dari 16 sistem aplikasi *oracle*, Daftar Biaya Komponen Bangunan (DBKB), Bank Data Nilai Pasar Properti (BDNPP), Sistem Manajemen Informasi Objek Pajak (Sismiop), dan lain-lain. Sedangkan perangkat keras merupakan peralatan-peralatan yang dipergunakan untuk menunjang pekerjaan-pekerjaan yang dilakukan yang terdiri dari *High Speed Printer, Scanner dan Plotter, computer dan Printer, Global Positioning System (GPS), Distometer, Theodolit, File Storage, Digital Camera*, dan lain-lain.
2. Peraturan; meliputi beberapa peraturan daerah yang berkenaan dengan pelaksanaan pekerjaan PBB P2 dan BPHTB yang menyangkut pendataan, penilaian/penentuan NJOP, percetakan SPPT/STTS/DHKP, penerbitan salinan SPPT/Surat Keterangan NJOP, penetapan pajak (NJOPTKP,NPOPTKP, ketetapan minimal, dan lain-lain), administrasi penerimaan, pemungutan dan tempat pembayaran, penagihan, tunggakan, pemeriksaan/penelitian, pengurangan dan keberatan, dan lain-lain.
3. Pembiayaan; meliputi pendataan dan penilaian objek dan subjek PBB P2 dalam rangka pembentukan basis data, pengadaan

- barang (formulir SPPT/STTS, dll), peralatan, honorarium tim, (petugas pemungut, dll), pelatihan SDM, biaya administrasi, pencetakan data keluaran, dan lain-lain.
4. Personil; pemerintah daerah harus menyiapkan personil yang bertugas sebagai pendata atau *surveyor*, penilai (*valuer*), *operator console* dan *operator data entry*, administrasi pemungutan, pemungut, penagih/juru sita, pendistribusi SPPT, dan lain-lain.

## METODE PENELITIAN

### Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif. Pemilihan jenis ini didasarkan atas pertimbangan bahwa dalam penelitian ini pertama-tama penulis akan menggambarkan mengenai proses berlangsungnya pelaksanaan penyerahan pengelolaan PBB P2 kepada pemerintah daerah. Selain itu, peneliti juga akan menguraikan serta menganalisis hasil observasi lapangan dan dibandingkan dengan Peraturan Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri No. 213/PMK.07/2010 nomor 58 tahun 2010 serta UU no 28 tahun 2009 atas praktek yang ada pada saat ini serta penyempurnaan apa yang dapat disarankan untuk dilakukan oleh pembuat kebijakan

### Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ilmiah adalah prosedur yang sistematis untuk memperoleh data yang diperlukan. Dalam penelitian kualitatif teknik pengumpulan data dapat dilakukan melalui pengumpulan dari berbagai sumber dan cara. Metode pengumpulan data sangat erat hubungannya dengan masalah penelitian yang ingin dipecahkan. Untuk memperoleh data dan informasi yang dibutuhkan dalam penelitian ini digunakan beberapa teknik dan alat pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Observasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan jalan mengamati terhadap fenomena-fenomena yang terjadi di lokasi penelitian. Melalui teknik ini diharapkan akan mendapatkan gambaran yang lebih lengkap dan menyeluruh mengenai objek yang diamati. Observasi dilakukan untuk mengamati kesiapan peralatan, perlengkapan serta sumberdaya manusia yang dibutuhkan dalam proses pengalihan wewenang pengelolaan PBB P2 ini.
- b. Dokumentasi merupakan teknik pengumpulan data yang dilakukan dengan menelaah do-

kumen, arsip, maupun referensi yang berhubungan dengan penelitian ini.

- c. Studi Keputusan (*Library Research*) dilakukan dengan cara membaca dan mempelajari sejumlah buku, literature, jurnal ilmiah, website internet untuk mendapatkan kerangka teori yang menjadi landasan dalam penelitian ini. Selain itu penelitian juga mempelajari ketentuan-ketentuan perpajakan yang terkait dengan objek penelitian untuk memahami konteks permasalahan secara mendalam.
- d. Studi Lapangan (*field research*), dilakukan dengan melakukan wawancara mendalam (dengan menggunakan pedoman wawancara) kepada para *key informan*, yaitu orang-orang yang kompeten yang memahami permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini yaitu:
  1. Pihak Direktorat Jenderal Pajak pihak Kantor Pusat Direktorat Jenderal Pajak selaku pengelola awal dari pemungutan PBB P2. Dalam hal ini wawancara dilakukan dengan pejabat kantor Direktorat Jenderal Pajak wilayah kerja Riau dan Kepulauan Riau yang membawahi pemungutan PBB dan BPHTB.
  2. Pihak Pemerintah Daerah yang menjadi perumus kebijakan peraturan daerah yang akan menjadi dasar pelaksanaan perpindahan pengelolaan PBB P2 serta menjadi pihak yang akan mempersiapkan segala kebutuhan dan persyaratan yang dibutuhkan agar pelaksanaan perpindahan pengelolaan PBB P2 bisa dimulai.
  3. Petugas Pelaksanaan di Lapangan, merupakan ujung tombak perpindahan pelaksanaan pemungutan PBB P2. Untuk itu perlu dikumpulkan informasi kesiapan para petugas tersebut dalam perpindahan tersebut.

### Teknik Analisis Data

Analisis data merupakan proses mencari dan mengatur secara sistematis bahan-bahan yang telah di peroleh, yang seluruhnya dikumpulkan untuk meningkatkan pemahaman terhadap fenomena yang diteliti atau membantu peneliti untuk mempresentasikan temuan penelitian. (Bogdan, Bikken : 1982 dalam Irawan, 2006). Dalam hal ini, peneliti akan mengumpulkan data-data dan menganalisis data yang dikumpulkan dari lapangan kemudian mengambil kesimpulan untuk menja-

wab pokok permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya.

Dalam penelitian ini fenomena yang diteliti adalah bagaimana proses perpindahan pengelolaan PBB P2 dapat berjalan sesuai dengan ketentuan yang ada. Selanjutnya peneliti menggali data dengan mengajukan pertanyaan kepada para pemilik informasi kunci yang memiliki pengetahuan memadai mengenai fenomena yang akan diteliti serta membandingkannya dengan teori yang ada.

Dalam penelitian ini validitas atau keabsahan data diperiksa dengan metode triangulasi. Triangulasi adalah teknik pemeriksaan keabsahan data yang memanfaatkan sesuatu yang lain di luar data itu untuk kepentingan pengecekan data atau sebagai pembanding terhadap data itu (Moleong: 2004). Penelitian ini menggunakan triangulasi model sumber. Triangulasi Sumber adalah membandingkan dan mengecek balik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui waktu dan alat yang berbeda dalam metode kualitatif. Data yang diperoleh berupa wawancara yang dilakukan lebih dari satu kali dalam periode waktu tertentu. (Patton dalam Moleong : 2004)

Hal ini dilakukan karena pengambilan data dalam penelitian ini menggunakan wawancara, studi literature, observasi hingga studi lapangan dan kemudian membandingkan antara data hasil pengamatan dengan data hasil wawancara serta membandingkan hasil wawancara dengan isi dokumen yang berlainan.

Menurut Sudika (2001), analisis data yang harus digunakan dalam penelitian kualitatif tidak hanya berupa analisis linear tetapi juga menggunakan analisis interaktif (*interactive analysis*). Dalam metode ini, digunakan model yang disebut model interaktif secara siklus (*cyclical interactive analysis model*) yang terdiri dari beberapa komponen, yaitu reduksi data, sajian data, penarikan simpulan atau verifikasi. Terdapat tiga tahapan analisis data menurut Miles (1984) dan Huberman yaitu :

#### 1. Reduksi data

Reduksi data merupakan suatu bentuk analisis yang menajamkan, menggolongkan, mengarahkan, membuang yang tidak perlu dan mengorganisasikan data. Tahapan reduksi data meliputi: (1). Meringkaskan data kontak langsung dengan orang, kejadian dan situasi di lokasi penelitian. (2). Pengkodean. (3). Pembuatan catatan obyektif (4). Membuat catatan reflektif. (5). Membuat catatan marginal. (6). Penyimpanan data. (7). Pembuatan memo. (8). Analisis antarlokasi. (9).

Pembuatan ringkasan sementara antar lokasi.

#### 2. Penyajian data

Dengan penyajian data, peneliti akan dapat memahami apa yang sedang terjadi dan apa yang harus dilakukan berdasarkan pemahaman tentang penyajian data. Pada tahapan ini dikembangkan model-model: (1). Mendeskripsikan konteks dalam penelitian. (2). Checklist matriks. (3). Mendeskripsikan perkembangan antar waktu. (4). Matriks tata peran. (5). Matriks konsep terkaster. (6). Matriks efek dan pengaruh. (7). Matriks dinamika lokasi. (8). Daftar Kejadian.

#### 3. Penarikan kesimpulan

Kesimpulan hasil penelitian yang diambil dari hasil reduksi dan penyajian data merupakan kesimpulan sementara. Kesimpulan sementara ini masih dapat berubah jika ditemukan bukti-bukti kuat lain pada saat proses verifikasi data di lapangan.

### 4. PEMBAHASAN

#### Persiapan Pengambilalihan

Pertama, persiapan oleh pihak-pihak yang terlibat Pemerintah Pusat yaitu Direktorat Jenderal Pajak dan Direktorat Jenderal Pajak Kota dan Kabupaten. Tugas dan tanggung jawab Pemerintah Pusat dipikul bersama oleh Direktorat Jenderal Pajak (DJP) dan Direktorat Jenderal Perimbangan Keuangan (DJPK). Data persiapan yang harus dilakukan oleh pemerintah pusat, dalam hal ini DJP dan Kementerian Dalam Negeri diambil dari [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id). Dalam persiapan ini DJP bertugas dan bertanggung jawab dalam memberikan Pemerintah Daerah hasil kompilasi berupa:

1. Peraturan Pelaksanaan PBB-P2
2. Standard Operating Procedure (SOP) terkait PBB-P2
3. Struktur, tugas, dan fungsi organisasi Direktorat Jenderal Pajak Terkait Pemungutan PBB-P2
4. Data piutang PBB-P beserta data pendukungnya
5. SK Menkeu mengenai Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP) yang berlaku dalam kurun waktu 10 tahun sebelum tahun pengalihan
6. Salinan Peta Desa/Kelurahan, Peta Blok, dan Peta Zona Nilai Tanah dalam bentuk softcopy
7. Salinan berbasis data PBB-P2 sebelum Tahun Pengalihan

8. Salinan Sistem Aplikasi terkait PBB-P2 beserta *source code*.

Terkait dengan tugas dan tanggung jawab DJP tersebut, langkah-langkah yang telah dilakukan oleh DJP adalah sebagai berikut :

1. Menyampaikan salinan Peraturan BPBHTB dan PBB-P2
2. Menyampaikan Standard Operating Procedures Pengelolaan BPHTB dan PBB-P2
3. Menyampaikan Stuktur, Tugas dan fungsi pengelolaan BPBHTB dan PBB-P2
4. Menyampaikan Data Tunggal BPHTB dan PBB-P2
5. Menyampaikan Data NJOP, NJOPTKP, NPOPTKP, Peta, SISMIOP
6. Aplikasi SISMIOP dan sourcecode
7. Sosialisasi ke Stekholder (Wajib Pajak, Kantor Pertanahan, Kantor Lelang, Bank, Pemerintah Daerah)
8. Asistensi ke Pemerintah Daerah

Kemudian, tugas dan tanggung jawab DJPK adalah:

1. Menggandakan hasil komplikasi tersebut untuk kemudian diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
2. Melakukan pemantauan dan pembinaan pelaksanaan pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2 ke Pemerintah Daerah.

Tugas dan tanggung jawab Kementerian Dalam Negeri dilaksanakan bersama oleh Sekretaris Jenderal, Direktorat Jenderal Keuangan Daerah, dan Badan Pendidikan dan Pelatihan Kementerian Dalam Negeri. Tugas dan tanggung jawab tersebut dilakukan dalam bentuk:

1. Penyiapan pedoman struktur organisasi dan tata kerja pemerintah daerah
2. Pemberian bimbingan, konsultasi, pendidikan dan pelatihan teknis
3. Pelaksanaan supervise dalam rangka pengalihan kewenangan pemungutan PBB-P2

Peraturan Daerah yang dikeluarkan oleh Bupati atau Walikota sehubungan dengan perpindahan pengelolaan PBB dari Pemerintah pusat ke pemerintah daerah merupakan hal yang paling mendasar karena Perda tersebut merupakan dasar hukum pelaksanaan kebijakan tersebut. Pemerintah kota Pekanbaru telah mengesahkan proses pengalihan kewenangan ini dengan dikeluarkan peraturan daerah (PERDA) no 8 tahun 2011 tentang pajak bumi dan bangunan Pedesaan dan Perkotaan. Peraturan daerah ini terdiri dari 30 pasal yang mengatur segala hal tentang PBB P2 yang menyangkut pendataan, penilaian/penentuan NJOP, pencetakan SPPT/STTS/DHKP, penerbitan salinan

SPPT/Surat Keterangan NJOP, penetapan pajak (NJOPTKP,NPOPTKP, ketetapan minimal, dan lain-lain), administrasi penerimaan, pemungutan dan tempat pembayaran, penagihan, tunggakan, pemeriksaan/penelitian, pengurangan dan keberatan, dan lain-lain.

Kesiapan Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru dalam pengambilalihan pengelolaan PBB P2 dari segi organisasi terlihat dengan adanya empat Unit Pelayanan Terpadu Daerah (UPTD) yang tersebar di empat kecamatan; Tampan, Pekanbaru Kota, Rumbai dan Bukit Raya. UPTD ini merupakan perpanjangan tangan Dispenda mempermudah dan mendekatkan pelayanan pajak daerah kepada masyarakat meskipun pada akhirnya proses pembayaran lebih banyak dilakukan di kantor pusat Dispenda. Sedangkan secara struktur organisasi, belum terdapat struktur organisasi yang secara tersendiri mengatur dan membawahi pengurusan PBB Pedesaan dan Perkotaan. Saat ini, pengelolaan PBB P2 dan BPHTB masih berada dibawah struktur organisasi umum Dispenda kota Pekanbaru dibawah bidang kerja pendataan dan penagihan. Selain itu, belum ada Standar Operasional Prosedur (SOP) dan Tata Kerja Organisasi yang menjadi dasar cara kerja unit baru. Saat ini SOP dan tata kerja sudah disusun dan memasuki tahapan draft untuk diajukan agar bisa disetujui.

Sedari awal proses persiapan pengambilalihan hingga setahun berjalan, Dispenda Kota Pekanbaru telah melakukan kerjasama dalam pelatihan yang dimaksudkan untuk mempersiapkan para staf dan pegawai Dispenda Kota Pekanbaru agar menjadi terbiasa dan terlatih untuk menjalankan proses administrasi PBB P2. Pelatihan tersebut biasanya disusun dan dilaksanakan oleh kantor pelayanan pajak pratama di kota Pekanbaru yang dulunya menangani urusan PBB P2. Selain itu, selama proses perpindahan kewenangan, para staf dari Dispenda yang menangani masalah PBB P2 masih disupervisi oleh staf kantor pajak. Hal ini merupakan kesepakatan antara kementerian dalam negeri dan kementerian keuangan dalam proses pengambilalihan kewenangan pengelolaan PBB P2.

Kesiapan Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru dalam hal pendanaan untuk proses pengambilalihan pengelolaan PBB P2 ini terlihat dari terlengkapinya peralatan dan perlengkapan yang dibutuhkan untuk unit pelayanan PBB; seperti computer, server, barang cetakan hingga kantor pelayanan. Pembentukan UPT pelayanan pajak daerah.

Proses bisnis pelayanan PBB P2 saat ini sudah secara penuh menggunakan sistem yang terkomputerisasi. Oleh karena itu dibutuhkan perala-

tan computer beserta perangkatnya agar bisa mendukung teraksananya perpindahan kewenangan tersebut. Saat ini sudah terdapat satu ruang computer dengan dua server yang akan menyimpan semua data yang dibutuhkan dalam pelayanan PBB P2. Di ruangan ini juga terdapat perangkat computer beserta perangkat cetak. Computer yang digunakan dalam proses bisnis PBB P2 sudah terintegrasi dengan SISMIOP yang merupakan sistem informasi yang digunakan untuk pendataan PBB yang berbasis oracle. Sedangkan untuk pelayanan bagi wajib pajak, sudah tersedia ruang pelayanan PBB P2 namun sampai saat ini masih bergabung dengan pelayanan BPHTB.

Sejak awal proses pengambilalihan kewenangan PBB P2, pihak Dispenda Kota Pekanbaru telah melakukan kerjasama dengan Direktorat Jenderal Pajak, dalam hal ini Kantor Pelayanan Pajak Pratama dalam hal training sumber daya manusia. Selain itu, mereka juga melakukan kerjasama dengan pihak bank dalam hal pembayaran. Untuk mempermudah proses pembayaran, Dispenda Kota Pekanbaru telah melakukan kerjasama dengan Bank Riau Kepri dengan dibukanya kantor pembayaran Bank Riau Kepri didalam area pelayanan.

Kota Pekanbaru merupakan salah satu dari beberapa kota besar di Indonesia yang memulai proses pengambilalihan kewenangan PBB P2 ini sedari awal. Dengan proses persiapan yang cukup lama, mereka berhasil mengumpulkan nilai realisasi bersih penerimaan PBB melebihi target sebanyak Rp 2.153.547.363 di tahun pertama dan telah berhasil mencetak Surat Pembayaran Pajak Terutang (SPPT) PBB sebanyak 225.183 lembar. Hal ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan di lapangan, Pemerintah Daerah Kota Pekanbaru telah cukup siap untuk menjalankannya.

## KESIMPULAN DAN SARAN

Adapun kesimpulan yang bisa diambil dari penelitian ini adalah :

1. Pemerintah kota Pekanbaru dalam hal ini Dinas Pendapatan Daerah kota Pekanbaru telah cukup siap untuk mengambalih kewenangan pengelolaan PBB P2 terbukti dengan telah terpenuhinya hampir seluruh kebutuhan yang diperlukan dalam pengambilalihan kewenangan tersebut.
2. Pemerintah Kota Pekanbaru telah cukup siap untuk mengambalih kewenangan pengelolaan PBB P2 terbukti dari lebih besarnya nilai realisasi bersih penerimaan PBB P2 dari pada yang ditergetkan pada tahun pertama pelaksanaan

3. Terdapat beberapa item penting yang dibutuhkan namun belum ada dan sedang dalam proses pengerjaan yaitu struktur organisasi unit PBB serta standar operasional prosedur dan tata kerja, namun secara keseluruhan belum mengganggu kelancaraan pelaksanaan pengambilalihan tersebut.

Keterbatasan penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini bersifat studi kasus yang membutuhkan observasi dan wawancara dengan pembuat kebijakan. Akan tetapi waktu turun peneliti ke lapangan bertepatan dengan saat pemeriksaan dinas oleh BPK sehingga menyulitkan peneliti untuk bertemu dengan narasumber dengan kemudian menghabiskan waktu yang panjang dan lama.
2. Prosedur administrative untuk mendapatkan data yang panjang dan terdapat beberapa data yang bersifat rahasia, menyulitkan peneliti untuk mengeksplorasi informasi lebih jauh.
3. Peneliti ini terbatas pada Kota Pekanbaru saja, sehingga gambaran yang diperoleh hanyalah berupa gambaran umum satu daerah saja. Penelitian berikutnya bisa membandingkan kesiapan antara satu daerah dengan daerah lainnya sehingga bisa dihasilkan gambaran yang jauh lebih menyeluruh.

## REFERENSI

- Bogda, Biken, 1982, *Qualitative Research For Education: An Introductio to Theory and Methods* dalam Irawan, Soehartono. 2006. *Metode Penelitian Sosial: Suatu Teknik Penelitian*. Bidang Ilmu Kesejahteraan. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Darwin, 2012, *Pendaerahan PBB*. [www.bppk.depkeu.go.id](http://www.bppk.depkeu.go.id). Diakses pada 6 Februari 2013
- Dewi, Y M, 2011, *Analisis Kesiapan Pemerintah Daerah dalam Pengalihan Pengelolaan PBB P2 dan BPHTB sebagai pajak Daerah (Studi kasus Pemerintah Kota Blitar)*. Skripsi. Universitas Brawijaya. Malang
- Inhusatu. 2012. *Pengalihan Kewenangan Pungutan PBB Dispenda Siap Kelola Secara Profesional*. [www.inhusatu.com](http://www.inhusatu.com) diakses pada 6 Februari 2013



- Irawan, Soehartono. 2006. *Metode Penelitian Sosial: Suatu Teknik Penelitian. Bidang Ilmu Kesejahteraan*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Juliarini, A, 2012, *Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*. [www.bppk.depkeu.go.id](http://www.bppk.depkeu.go.id). Diakses pada 6 Februari 2013
- Mardiasmo. 2011. *Perpajakan*. Penerbit Andi. Yogyakarta
- Miles, M.B & Huberman, A.M. (1992). *Analisis Data Kualitatif : Penerjemah Tjetjep Rohendi R.* Universitas Indonesia Press.
- Moleong, L. J. (2004). *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung : PT. Remaja Rosdakarya
- Nugroho, C, 2012, *Kota Malang, Pertama pelopori Pendaerahan PBB Pertama di Jatim*.  
<http://mediacenter.malangkota.go.id>. Diakses pada 6 februari 2013
- Republik Indonesia, 2009, *Undang-Undang no 28 tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah*. Sekretariat Kabinet RI. Jakarta
- Republik Indonesia, 2010, *Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Menteri Dalam Negeri no 213/PNK.07/2010 nomor 58 tahun 2010 tentang Tahapan Persiapan Pengalihan Pajak Bumi dan Bangunan Pedesaan dan Perkotaan*. Sekretariat Kabinet RI. Jakarta
- Riauoke, 2011, *Kolektor Desa dan Kelurahan Ikuti Pelatihan Optimal PBB*. [www.riauoke.com](http://www.riauoke.com). Diakses 6 februari 2013
- Sarkani, D, 2013, *Kewenangan Pengelolaan PBB Perkotaan Diserahkan Ke Pemkab*. [www.antarasultra.com](http://www.antarasultra.com). Diakses pada 6 februari 2013
- Sudika, S Y, 2001, *Metode Penelitian Kebudayaan*, Univ. Surabaya Press,
- Supriyanto, H, 2012. *Peluang dan Tantangan Pengalihan PBB P2 dan BPHTP*. [www.bppk.depkeu.go.id](http://www.bppk.depkeu.go.id). Diakses pada 6 februari 2013
- Zuprianto, 2011, *JP Riau-Kepri Soroti Minimnya Kesiapan Pemda Kelola BPHTB*. [www.riaubisnis.com](http://www.riaubisnis.com) diakses pada 6 februari 2013
- [www.pajak.go.id](http://www.pajak.go.id)

## LAMPIRAN

## Check List Indikator Kesiapan Pemerintah Kota Pekanbaru dalam Pengambilalihan Kewenangan pengelolaan PBB P2

Daftar Kebutuhan	Ada/Tidak
a. Peraturan Daerah sehubungan dengan perpindahan pengelolaan PBB ke pemerintah daerah	Ada
b. Struktur Organisasi untuk badan pengelola PBB yang baru	Tidak
c. Standar Operasional Prosedur dan Tata Kerja organisasi yang akan mengambillalih pengelolaan PBB	Tidak
d. Pengetahuan yang perlu dipersiapkan untuk sumber daya manusia	Ada
e. Pembentukan UPT pelayanan pajak daerah	Ada
f. Ketersediaan dana pendukung dari pemerintah daerah beserta perangkat perbankan yang diperlukan	Ada
g. Kerjasama dengan pihak-pihak terkait	Ada
h. Sarana dan Prasarana , sebagai berikut :	
1. Penyediaan ruang pelayanan	Ada
2. Ruang server dan pengelolaan data	Ada
3. Pengadaan perlengkapan gedung kantor	Ada
4. Pengadaan software dan hardware computer	Ada
5. Pengadaan barang cetakan	Ada

## Perbandingan PBB pada Undang-Undang PBB dengan Undang-Undang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah

Keterangan	UU PBB	UU PDRD
<b>Subjek</b>	Orang atau badan yang secara nyata mempunyai suatu hak atas bumi, dan/atau memperoleh mamfaat atas bumi, dan/atau memiliki, menguasai dan/atau memanfaatkan atas bangunan	Sama (Pasal 78 ayat 1 & 2)
<b>Objek</b>	(Pasal 4 Ayat 1) Bumi dan/atau Bangunan	Bumi dan/atau Bangunan, <u>kecuali</u> kawasan yang digunakan untuk kegiatan usaha perkebunan, perhutanan, dan pertambangan (Pasal 77 Ayat 1)
<b>Tarif</b>	Sebesar 0,5% (Pasal 5)	Paling Tinggi 0,3% (Pasal 80)
<b>NJKP</b>	20% s.d 100% (PP 25 Tahun 2002 ditetapkan sebesar 20% atau 40% (Pasal 6)	Tidak Dipergunakan
<b>NJOPTKP</b>	Setinggi-tingginya Rp 12 juta (Pasal 3 Ayat 3)	Paling Rendah Rp 10 Juta (Pasal 77 Ayat 4)
<b>PBB Terutang</b>	Tarif x NJKP x (NJOP - NJOPTKP) 0,5% x 20% x (NJOP - NJOPTKP) Atau 0,5% x 40% x (NJOP - NJOPTKP) (Pasal 7)	Max: 03% x (NJOP - NJOPTKP) (Pasal 81)